

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002

Tellija: **HIUMAA VALLAVALITSUS**
Registrikood: 77000424
Keskväljak 5a, Kärkla linn,
Hiiumaa vald Hiiumaa 92413
Huvinatud isik: **ATSI PERE**
+372 56951526
arts1@hotmail.ee

Töö nr.19 - 17

Detailplaneeringu algatamise otsus:
15. november 2018.a. nr. 95
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
..... 20.....a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 20.....a. nr.

**HELLAMAA KÜLAS ASUVA
ANDRO KINNISTU DETAILPLANEERING
ESKIISLAHENDUS**
Hiiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Andro kinnistule (foto Maa-amet 2020)

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets

Kärkla, oktoober 2020.a

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	5
1.4	Planeeringu järgsete kruntide tabel	5
1.5	Olulisemad arhitektuurinõuded	5
1.6	Planeeringuala tehnilised näitajad	6
1.7	Tehnovõrkude lahendus	6
1.8	Tehnovõrkude koridorid	7
1.9	Tulekaitse abinõud	8
1.10	Keskkonnakaitsenõuded	8
1.11	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	9
1.12	Piirkonna turvalisus	10
1.13	Planeeringu realiseerimine	10

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 10000	12
2.2	Tugiplaan	M 1 : 1000	13
2.3	Kruntimise plaan	M 1 : 2000	14
2.4	Põhiplaan	M 1 : 1000	15

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	17
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	19
3.3	Hiiumaa Vallavolikogu otsus 15. november 2018. a. nr. 95 „Andro detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“	20
	Lisa 1. „Eelhindang. Hiiumaa vallas Hellamaa külas Andro kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ 24. oktoober 2018. a.	22
	Lisa 2. „Hellamaa külas asuva Andro kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad“	25
3.4	Keskkonnaameti kiri 14. november 2018. a. nr. 6-5/18/17360-2 „Seisukoht Andro kinnistu detailplaneeringu algatamisele ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisele“	29
3.5	Maanteeameti kiri 14. november 2018. a. nr. 15-2/18/50261-2 „Seisukohtade väljastamine Hiiumaa Hellamaa küla Andro kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“	31
3.6	Elektrilevi OÜ 03. juuli 2019. a. „Tehnilised tingimused 328384“	35

4. KOOSKÖLASTUSED

4.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	38
4.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	39

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Hellamaa külas asuvat Andro kinnistut katastritunnusega 63901:003:0228 ja olemasoleva sihtotstarbega tootmismaa 100%.

1.1.2 Planeeringu eesmärgid

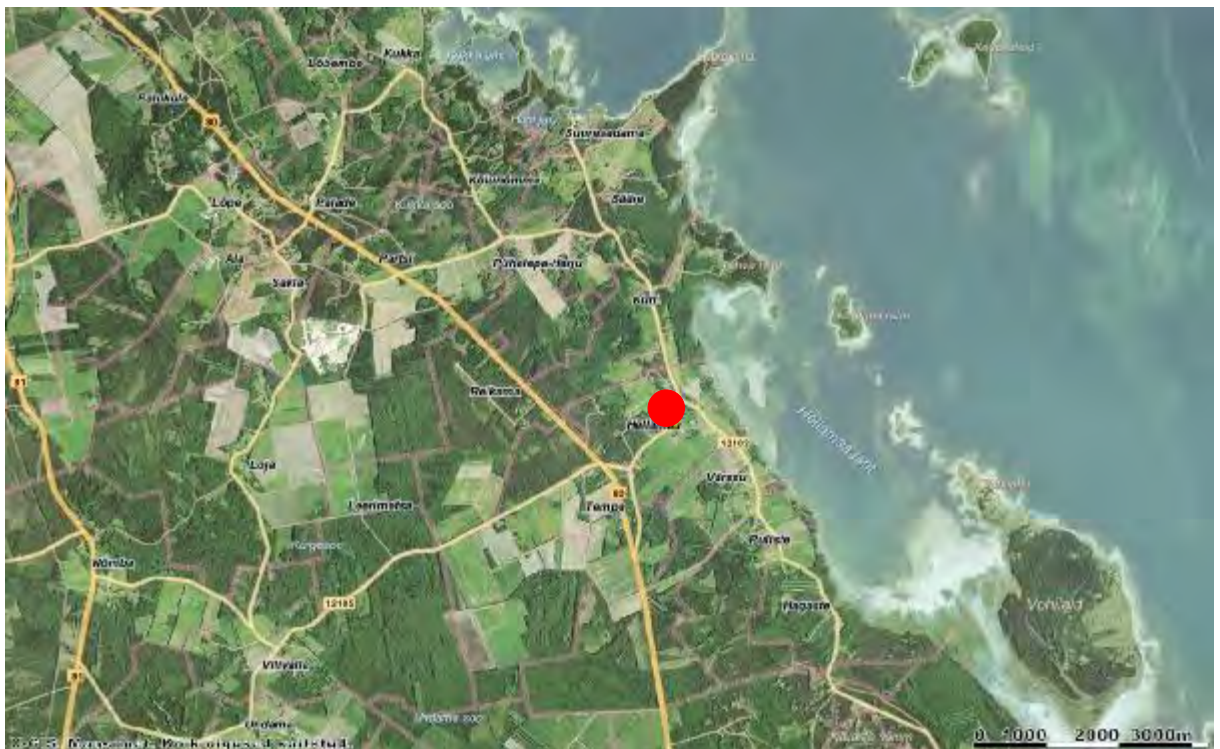
Planeeringu eesmärgiks on Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu muutmine vähendades Andro katastriüksusel minimaalset ehituskrundi suurust, jagada katastriüksus kaheks elamukrundiks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Hiiumaa Vallavolikogu otsus 15. november 2018. a. nr. 95 „Andro detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
- Lisa 1. „Eelhindang. Hiiumaa vallas Hellamaa külas Andro kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ 24. oktoober 2018. a.
- Lisa 2. „Hellamaa külas asuva Andro kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad“.
2. Maanteeameti kiri 14. november 2018 nr 15-2/18/50261-2.
3. Keskkonnaameti kiri 14. november 2018 nr 6-5/18/17360-2.
4. Elektrilevi 03. juuli 2019. „Tehnilised tingimused nr 328384“.
5. Hadwest OÜ poolt 09. november 2018.a. koostatud "Andro kü topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1:1000, töö nr. T-18-516.
6. Pühalepa valla keskosa üldplaneering.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Andro kinnistu pindala on 1,98 ha. Planeeringualale on olemasolev mahaõit 12104 Tempa-Suuresadama teelt. Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine).

Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu järgi asub planeeringuala detailplaneeringu kohustusega alal, mille kasutusotstarve on pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Kuri-Hellamaa-Hagaste I klassi väärtuslikule maastikule.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel ei esine Andro kinnistul kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeritav katastriüksus piirneb põhjast Hellamaa töökoja, Madise, loodenurgast Nälbi, läänest Kase, läänest-lõunast Miku kinnistuga ja idast riigimaanteeaga 12104 Tempa-Suuresadama tee.

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kuri - Hellamaa - Hagaste (I klass) väärtuslik maastik;
- 04 kV elektri õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- 10 kV kaabelliin (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- Side õhuliin (kaitsevöönd on 1 m õhuliini keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni);
- Sidekanalisatsioon, ELA SA sidetrass (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni);
- Side kaabelliin (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni);
- Maantee kaitsevööndi piir (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m).

1.2.3.2 Kruntide kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu ja sidevõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 72 alusel.
4. Juurdepääsuks Positsioon 2 krundile seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Hellamaa töökoda kinnistule teed kasutava krundi kasuks.
5. Juurdepääsuks naaber Madise kinnistule seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Positsioon 2 krundi ja Hellamaa töökoja kinnistule teed kasutava kinnistu kasuks.
6. Juurdepääsuks naaber Kase kinnistule seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Positsioon 1 krundile teed kasutava kinnistu kasuks.
7. Enne detailplaneeringu alusel moodustatud kinnistu müüki seada vajadusel kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
8. Väärtuslikul maastiku maa-alal kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja hooldussoovitused.
9. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
10. Krunde läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
11. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimisnormidest, tuleohutusnõuetest.

1.2.4 Pühalepa valla keskosa üldplaneeringuga määratud minimaalse ehitusõigusega krundi suuruse muutmine

Andro katastriüksus asub Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud katastriüksus detailplaneeringu kohustusega väärtuslikul maastikul, pere- ja ridaelamumaa.

Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha.

Andro katastriüksuse suuruseks on 1,97 ha. Jagamisel tekkiv teine krunt on ca 3% alla lubatud suuruse, mis ei ole oluline vahe ja ei tekita maastikule sobimatult tihedat hoonestust. Katastriüksus on hoonestatud ja piirneb 12104 Tempa-Suuresadama tee riigimaanteeaga.

Koostatava detailplaneeringuga piiritletakse krundil hoonestusala ja määratakse ehitusõigus hoonete rajamiseks ning määratakse haljastuse-, heakorra- ja keskkonnatingimused. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut vähendades Andro katastriüksusel minimaalset ehituskrundi suurust.

24. oktoober 2018. a. on koostatud eelhindang Andro katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhindangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega olulist negatiivset keskkonnamõju ja arvestades asjaolu, et elamukrundid moodustatakse üldplaneeringujärgsele rida- ja pereelamumaaale.

Piirkonna hoonestuse moodustavad suures osas aastaringsete elanike kodud. Planeeritaval alal kultuuripärandit ei esine ning intensiivset maakasutust ei toimu.

Lähtudes eeltoodust ning arvestades 24. oktoober 2018. a. koostatud eelhinnangut ja omaniku soovi rajada maaüksusele kaks üksikelamu maa krunti, ei ole üldplaneeringuga määratud minimaalse ehitusõigusega krundi suuruse muutmine vastuolus väljakujunenud asustusega ja avalike huvidega.

1.3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringu eesmärgiks on jagada Andro katastriüksusest kaheks üksikelamu maa krundiks, määrates mõlemale krundile ehitusõigus ning hoonestusala.

Plaaniil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektiga.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus.

Hoone projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud ühe krundi hoonestus on lubatud kavandada maksimaalselt 450 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhiplaanile ja maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 9,0 m.

Olemasolevatest hoonetest ja rajatistest säilitatakse kütusehoidla (EHR kood 115012515 ja tankla (220378866), kui meenus olnud aegadest, kuid mitte endise kasutusotstarbega.

Kavandatud krunti võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Parkimine on lubatud oma krundil.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritava juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.4 PLANEERINGU JÄRGSETE KRUNTIDE TABEL

Pos. nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	1,00	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
2.	Positsioon 2	0,98	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%

1.5 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaanil näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele.

Nii hoonestusale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

1.5.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	- 4
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 450 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 790 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 350 m ²
sh. maa-aluse korruse suletud brutopind	- 150 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- üksikelamu - 9,0 m abihoone - 7,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1
Katused:	kalded - 5° - 45° üksikelamu põhimahul - 35° - 45° abihoonel - 5° - 45°
	materjalid - katusekivi, värvitud plekk (katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), eterniit, rullmaterjal,
	tüüp - üksikelamul - viilkatus abihoonel- pult- ja viilkatus
Välisseinad	- puit vooder, kivi, krohv
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiad	- kiviaed, puitaed

1.5.2 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	- 4
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 450 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 790 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 350 m ²
sh. maa-aluse korruse suletud brutopind	- 150 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- üksikelamu - 9,0 m abihoone - 7,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1
Katused:	kalded - 5° - 45° üksikelamu põhimahul - 35° - 45° abihoonel - 5° - 45°
	materjalid - katusekivi, värvitud plekk (katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), eterniit, rullmaterjal,
	tüüp - üksikelamul - viilkatus abihoonel- pult- ja viilkatus
Välisseinad	- puit vooder, kivi, krohv
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv
Piirdeaiaid	- kiviaed, puitaed

1.6 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeritud maaüksuse suurus	- 1,98 ha
2. Ehitisealune pind	- 900 m ²
3. Planeeritud uusi maaüksusi	- 2
4. Planeeritud ehituskrunte	- 2

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava uue hoone varustamine veega lahendatakse krundile rajatava puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldusala. „Veeseaduse“ § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m³ ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse „Veeseaduse“ § 154 kohane hooldusala, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Krundi veetorustiku soovituslik paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud „Eesti põhjavee kaitstuse kaarti“ andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritavate hoonete kanaliseerimine lahendatakse heitvete juhtimisega läbi mehhaanilise omapuhasti (septiku) imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbpeenra pinda tõsta. Omapuhasti kuja on vähemalt 5 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m.

Planeeringulahendus lubab mehhaanilise omapuhasti asemele kasutada bioloogilist omapuhastit.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

1.7.2 Soojusvarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küttekihi. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Ühe võimaliku küttelehendusena maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta,

puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid", kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsember 2018. a. määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“, 10. juulil 2020. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

1.7.3 Elektrivarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale jäävad tehnovõrgud: 10 kV elektri maakaabel, 0,4 kV elektri õhuliin ja liitumiskilp.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele „Tehnilised tingimused 328384“. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgeva kaablite trasside tehnovõrguservituudi vajadusega alad.

Planeeritud Positsioon 1 krundil on olemasolev liitumiskilp õhuliini mastil n. 9-3, Positsioon 2 krundi elektrivarustuse liitumiskilp on planeeritud õhuliini mastile nr. 6. Liitumiskilbid peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist planeeritud hoonestusele on ette nähtud maakaabelliiniga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele on maakasutusõigus tagatud tehnovõrguservituudi vajadusega alana. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Ehitusalale jäävad liinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale detailplaneeringu kehtestamis tuleb elektrienergia saamiseks esitada Elektrilevi OÜ-le liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

1.7.4 Sidevarustus

Planeeringualale jääb side maakaabelliin, side õhuliin ja sidekapp ning piirneval alal riigimaantee servas paikneb ELA SA sidekanalisatsioon.

Planeerimislahendus näeb Positsioon 1 ja Positsioon 2 kruntidele ette kaasaegsemate sideteenuste kättesaadavuseks kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid vastavalt tehnilisele lahendusele.

Alternatiivse lahendusena on lubatud Andro kinnistul sidevõrguga liitumine. Projekteerimiseks tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt kooskõlastada piirkonnas sideteenust pakkuva side ettevõttega.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

1.7.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning teede ja parklate ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades kruusa ja dreniliivaga.

Planeeritud kruntide sajuveed juhatakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.8 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

0,4 kV ja 10 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektri õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on 0,4 kV pingega liinide korral 2 meetrit.

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meetri sideehitistest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõiguseaduse § 158 sätted.

1.9 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Planeeringualal on hooned ühe- ja kahekorruselised ning kõrgusega kuni 9,0 m. Lubatud on ka keldrikorruse rajamine. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on I kasutusviis.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” on kahe hoone vaheline minimaalne kuju 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega või hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaatustest ja neid saab lugeda tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada olemasolevat mahasõitu riigimaanteelt 12104 Tempa-Suuresadama tee ja olemasolevalt erateelt Madise tee nr 6390319 ning planeeritud juurdepääsuteid. Juurdepääsutee rajamisel tuleb arvestada päästetehnika juurdepääsu vajadusega: tee kandevõime 26 tonni, pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m.

Lähim olemasolev tulekustutusvee saamise võimalus on Hellamaa töökoda kinnistul asuv 50 m³ veevõtukoht ca 0,2 km kaugusel.

Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”. Planeeringuga nähakse ette Positsioon 2 krundile juurdepääsutee äärde uue tuletõrje veevõtukoha ja tuletõrjeauto manööverdamiseks minimaalselt 12 m x 12 m platsi rajamist. Planeeritud tuletõrje veevõtukohta ja selle teeninduspiirkond on määratud põhiplaanil. Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud. Tuletõrje veevõtukohta minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla vähem kui 30 m. Tuletõrje veevõtukohta teeninduspiirkonna kaugus veevõtukohast on 150 m. Väliskustutusvee minimaalne normvooluhulk on I kasutusviisiga hoonel 10 l/sek ja kestvus 3 tundi. Uute tuletõrje veevõtukohta projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinnise anumaga, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini.

Hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Uute hoonete projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästkeskusega.

1.10. KESKKONNAKAITSENÕUDED

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Maaüksus ei paikne kaitse- ja hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus.

Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Hiiu maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi kuulub planeeringuala „Kuri-Hellamaa-Hagaste” I klassi väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad teemaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused ja üldised hooldussoovitused.

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Maastikulise ilu säilitamine (sästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse. Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Hoonete kütmine toimub ahjudega, elektriga või maakütte baasil.

1.11. PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Juurdepääsuks planeeringualale kasutada olemasolevat mahasõitu riigimaanteelt 12104 Tempa-Suuresadama ja planeeritavaid juurdepääsuteid.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

Juurdepääsuks Kase, Miku ja Lambakopli kinnistutele seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Positsioon 1 krundile teed kasutava Kase, Miku ja Lambakopli kinnistute kasuks.

Juurdepääsuks Positsioon 2 krundile seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Hellamaa töökoda kinnistule teed kasutava Positsioon 2 krundi kasuks.

Juurdepääsuks Madise kinnistule seatakse vajadusel juurdepääsu reaalservituut Positsioon 2 krundi ja Hellamaa töökoja kinnistule teed kasutava Madise kinnistule kasuks.

Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad kinnistute omanikud vastavasisulises servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu reaalservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse. Raske tehnika läbipääsutee tingimused lepatakse kokku täiendavate kokkulepete alusel.

Kuna juurdepääsuteede seatakse juurdepääsuservituut, siis ei ole vajadust eraldi juurdepääsuteest transpordimaa maaüksust moodustada. Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m. Juurdepääsuteid kasutavate kinnistute omanike kokkuleppel ja finantseerimisel kaaluda rajada tolmuvaba kattega teekatend.

Olemasolevate mahasõitude nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 5 x 120...320 m (5 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja 120 m kuni 320 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale) teeäär. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piirav puittaimestik kõrvaldada EHS § 72 lg 2 alusel enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EHS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EHS § 99 lg 3) annab Maanteeamet nõuded projektile ja väljastab tee ehitusloa riigitee aluse maaüksuse piires.

Arendaja peab arvestama liikluse müra, vibratsiooni, õhusaaste ning muude võimalike mõjude võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvatervise seaduse” alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmüra taseme tagamiseks.

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.7.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada kõrghaljastuse planeerimisel ning vajadusel müratõkete rajamisel. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohiks paikneda nähtavust piiravaid ehitisi. Kogu planeeritud tänava ulatuses tuleb tagada külgnähtavus sõltuvalt projektkiirusest 80 km/h on see 16 m.

Parkimine lahendatakse planeeritaval alal krundi siseselt.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” esitatud normi alusel.

Täpsem parkimiskohtade arv ja -lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Planeeritava krundi liikluskorraldus ja juurdepääsutee on näidatud joonisel Põhiplaan.

Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kinnistute teenindamiseks vajalik tehnika).

1.12 PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

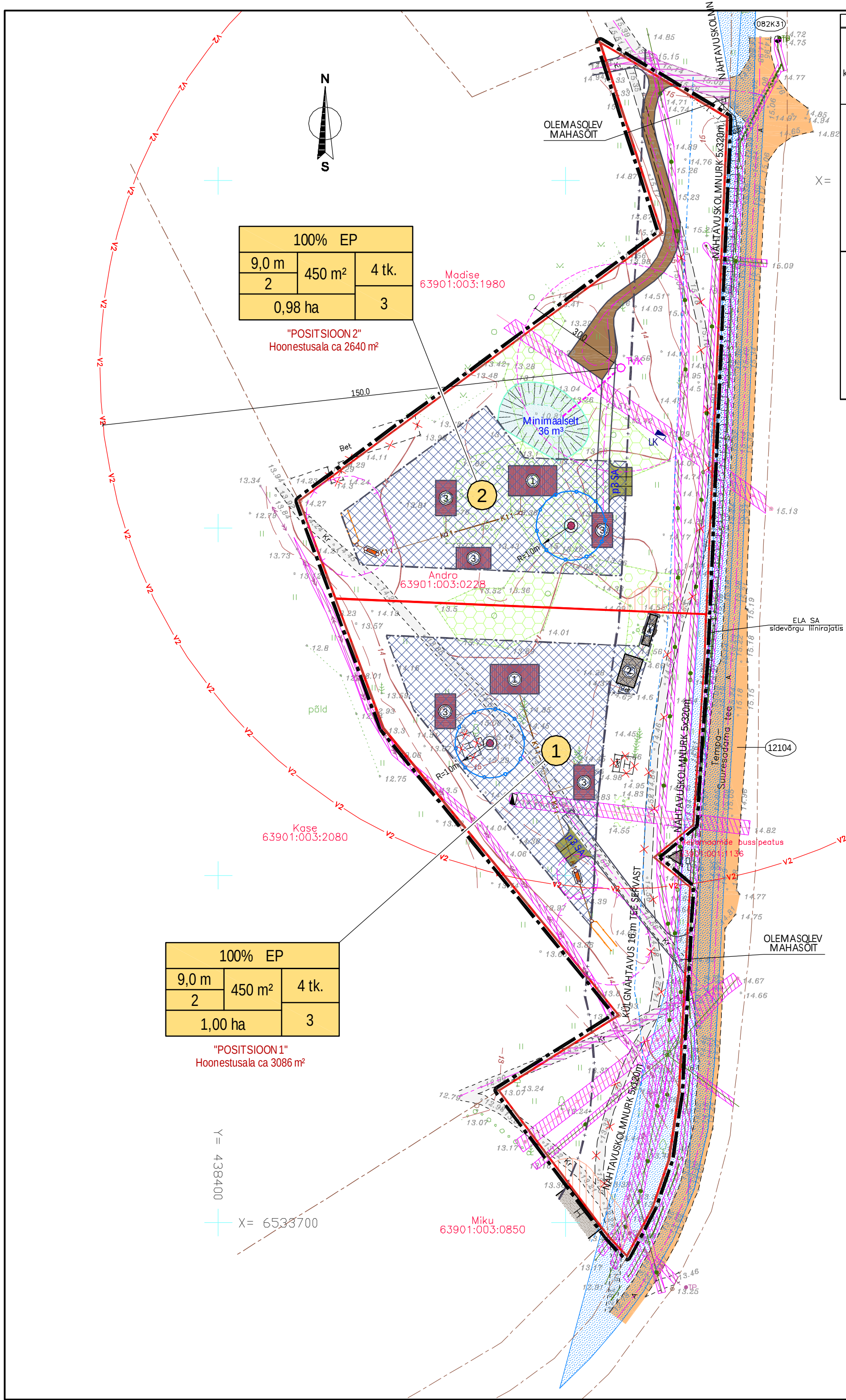
- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hooned oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.13 PLANEERINGU REALISEERIMINE

1.13.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist;
2. Krundi/kruntide hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrite, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine;
3. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade/teatiste taotlemine;
4. Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
5. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikul omavalitsuselt;
6. Hoonestuse püstitamine;
7. Ehitiste kasutamist lubavate lubade/teatiste taotlemine kohalikul omavalitsuselt;
8. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus.

2. JOONISED

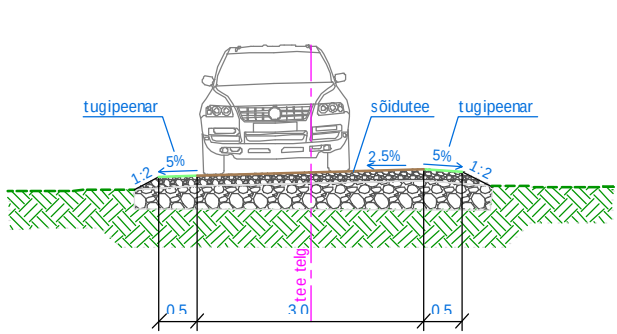


Olemasoleva krundi aadress	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS						PÕHILISED ARHITEKTUURINÕUDED						Tulepüsisus-klass	Piirangud. Märkused	
	Pos nr.	Krundi suurus (ha)	Hoonete suurim lubatud ehitise-alune pind (m²)		Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve /osakaal %	Hoonete suurim lubatud kõrgus (abs.)	Suurim lubatud maa- pealne /maa- alune korruselisus	Katusekalle, tüüp	Hoonete lubatud suurim suletud brutopind (m²)		Parkimiskohtade arv			
			maa- pealne	maa- alune						kokku	sh. 1. korrusel	norma- tiivne			kavan- datud
Andro	1	1,00	450	-	4	EP / 100	Üksikelamu 9,0(23,6), abihoone 6,0(20,6).	2 / -1	25°-45°, pult- ja viikatus	790	350	3	3	TP3	-Planeeritud puurkaev, hooldeala ulatus 10 m; -Planeeritud omapuhasti, kuja on 5 m ja imbväljak, kuja on 10 m; -Olemasolev 10 kV kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; -Olemasolev 0,4 kV õhuliin, koridor laiusega 4 m, servituut liini valdaja kasuks; -Olemasolev side õhuliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; -Olemasolev side kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; -Riigimaantee kaitsevöönd, laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m; -Planeeritud riigimaantee külgnähtavus, laius tee servast on 16 m; -Planeeritud juurdepääsu realservituut Kase, Miku ja Lambakopli kinnistute kasuks; -Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kuri-Hellamaa-Hagaste (I klass) väärtuslik maastik;
Andro	2	0,98	450	-	4	EP / 100	Üksikelamu 9,0(23,8), abihoone 6,0(20,6).	2 / -1	25°-45°, pult- ja viikatus	790	350	3	3	TP3	-Planeeritud puurkaev, hooldeala ulatus 10 m; -Planeeritud omapuhasti, kuja on 5 m ja imbväljak, kuja on 10 m; -Planeeritud tuletõrje veevõtukoht, minimaalne kaugus hoonest ei tohi olla vähem kui 30 m; -Olemasolev 0,4 kV õhuliin, koridor laiusega 4 m, servituut liini valdaja kasuks; -Olemasolev side õhuliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; -Olemasolev side kaabelliin, koridor laiusega 2 m, servituut liini valdaja kasuks; -Riigimaantee kaitsevöönd, laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m; -Planeeritud riigimaantee külgnähtavus, laius tee servast on 16 m; -Planeeritud juurdepääsu realservituut Madise kinnistu kasuks; -Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Kuri-Hellamaa-Hagaste (I klass) väärtuslik maastik;
Kokku		1,98	900	0	8					1.580	700	6	6		

TINGMÄRGID

- PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 2,4 ha)
- KATASTRILISE PIIR
- PLANEERITUD KRUNDI PIIR
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD ÜKSIKELAMU SOOVITUSLIK ASUKOHT
- OLEMASOLEVA ABIHOONE ASUKOHT
- PLANEERITUD ABIHOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT
- OLEMASOLEVA TANKLA RAJATISE ASUKOHT, SÄILITATAKSE EKSPONEERIMISE EESMÄRGIL
- RIIGI MAANTEE JA TEE NUMBER
- OLEMASOLEV TEE
- PLANEERITUD JUURDEPÄÄSUTEE
- PLANEERITUD KRUNDI PARKIMISKOHT SÕIDUAUTODELE
- PLANEERITUD JUURDEPÄÄS MAAÜKSUSELE
- OLEMASOLEV KÕRGHALJASTUS
- OLEMASOLEV KADASTIK JA VÕSA
- PLANEERITUD SÜVENDI KAEVAMINE TIIGIKS
- PLANEERITUD PUURKAEV (veehaarde hooldeala ulatus 10 m)
- PLANEERITUD KRUNDI VEETORU
- PLANEERITUD KINNISTU KANALISATSIOONITORU
- PLANEERITUD OMAPUHAСТИ JA IMBVÄLJAK (omapuhasti kuja on 5 m, imbväljaku kuja on 10 m)
- PLANEERITUD TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA VÕIMALIK ASUKOHT (minimaalne kaugus hoonest ei tohi olla vähem kui 30 m)
- OLEMASOLEV 10 KV KAABELLIIN (kaitsevöönd mõlemal pool liini kaablit 1 m kaugusel)
- OLEMASOLEV 0,4 KV ELEKTRI ÕHULIIN (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge)
- PLANEERITUD KRUNDI 0,4 KV KAABELLIIN
- OLEMASOLEV MÕÕTKILP
- PLANEERITUD MÕÕTKILBI VÕIMALIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV SIDE ÕHULIIN (kaitsevöönd on 1 m õhuliini keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni)
- OLEMASOLEV SIDEKANALISATSIOON, ELA SA SIDETRASS (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni)
- OLEMASOLEV SIDE KAABELLIIN (kaitsevöönd on 1 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni)
- TEHNOVÕRGUSERVITUUDI VAJADUSEGA ALA
- PLANEERITUD JUURDEPÄÄSERVITUUT
- TULETÕRJE VEEVÕTUKOHA ÜKSIKELAMUTE TEENINDUS-PIIRKONNA VÄLISPIIR (kaugus veevõtukohest 150 m)
- MAANTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m)
- MAANTEE KÜLGNÄHTAVUSE PIIR (projektkiirusel 80 km/h tee servast 16 m)
- PLANEERITUD NÄHTAVUSKOLMNURK
- SOOVITUSLIK PRÜGIKONTEINERI ASUKOHT
- LIKVIDEERITAV OBJEKT

PLANEERITUD JUURDEPÄÄSU RISTPROFIL, 1 - 1



KRUNDI EHITUSÕIGUS

EP ÜKSIKELAMU MAA

SIHTOTSTARVE % DET.PLAN. LIIKIDES		
KÕRGUS MEETRITES	EHITISE-ALUNE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL
SUURIM KÕRUSSELISUS		PARKIMIS-KOHTADE ARV ÜÜES
KRUNDI SUURUS		

"KRUNDI NIMETUS" HOONESTUSALA SUURUS

HELLAMAA KÜLAS ASUVA ANDRO KINNISTU DETAILPLANEERING, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, TÕÕ NR. 19 - 17

KOOSKÕLASTUSED:

1.	2.
3.	4.

- MÄRKUSED:
- Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
 - Põhiplani koostamisel on kasutatud Hadwest OÜ poolt 09. november 2018.a. koostatud "Andro kü topo-geodeetiline uuring" asendiplani M 1:1.000, töö nr. T-18-516.
 - Planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgses Kuri-Hellamaa-Hagaste (I klass) väärtuslikul maastikul.
 - Koordinaadid L-E ST 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis.

TELLIJA	HIIMUMAA VALLAVALITSUS	Reg. nr. 10058058 MTR – EP10058058-0001 Muinsuskaitse – E152002	Sadama 15 Kärdis 92412 Hiiumaa	Kreutzwaldi 24 Tallinn 10147 Harjumaa	tel: 46 320 24 dagopen@dagopen.ee www.dagopen.ee	TÕÕ NR. 19 - 17
JUHATAJA	ARHIHETA JAAN KUUSEMETS	JOONIS	TEET ELSTEIN	OBJEKT	HELLAMAA KÜLAS ASUVA ANDRO KINNISTU DETAILPLANEERING Hiiumaa vald, Hiiu maakond	
KUUPÄEV	23.10.2020.a.	JOONIS	PÕHIPLAANI 2. ESKIISPLAAN	STAADIUM DP	JOONISE NR. ...	
DAGOpen OÜ omab: Autodesk Building Design Suite Premium, ArchiCAD, ArtlantisStudio, AutoCAD Map 3D, AutoCAD LT ja EcoDesigner litsents					MÕÖT 1 : 1000	FORMAAT A2

3. LISAD



FOTO 1: Vaade Andro kinnistule kagu poolsest küljest põhja suunal.



FOTO 2: Vaade Andro kinnistu Positsioon 1 krundi hoonestusalalt põhjaloode suunal, taustal autokaalumaja.



FOTO 3: Vaade Andro kinnistu Positsioon 1 krundi hoonestusalalt idakirde suunal, taustal kütusehoidla.



FOTO 4: Vaade Andro kinnistul kasutusest väljas olevale kütusehoidlale ja tanklale.



FOTO 5: Vaade Andro kinnistule kirde poolsest küljest lõunaedela suunal, paremal Madise tee nr 6390319.



FOTO 6: Vaade Andro kinnistule lääne nurgast ida suunal, planeeritud Positsioon 2 krundi hoonestusala.



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kärdla

15. november 2018 nr 95

Andro detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Hiiumaa Vallavalitsusele on 11.10.2018 esitatud taotlus Hellamaa külas Andro katastriüksuse (katastritunnus 63901:003:0228, üldpind 1,97 ha, sihtotstarve tootmismaa) detailplaneeringu algatamise kohta eesmärgiga muuta Pühalepa valla keskosa üldplaneeringut lubades Andro kinnistu osas määratud minimaalsest krundist (1 ha) väiksema elamukrundi moodustamist (ca 0,97 ha), jagada katastriüksus kaheks elamukrundiks, määrata kruntidele ehitusõigus ja hoonestusala.

Hellamaa küla Andro katastriüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60 kehtestatud Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud katastriüksus detailplaneeringu kohustusega väärtuslikul maastikul, pere- ja rida-elamumaal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1 ha. Hiiu maakonnaplaneeringu kohaselt asub kavandatava planeeringu ala Kuri-Hellamaa-Hagaste I klassi väärtuslikul maastikul. Kristiina Hellströmi poolt on 2002 aastal koostatud Kuri-Hellamaa-Hagaste piirkonna maastikuhoolduskava, kus häiriva maastikuelemendina on toodud Andro katastriüksusel paiknev bensiinijaam. Detailplaneeringuga kavandatakse endise kolhoosi tankla ehitised (välja arvatud kütusehooldla ja tankla) likvideerida ja asemele rajada piirkonda sobivad elamud koos abihoonetega.

24.10.2018 on koostatud eelhindang Andro katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhindangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega olulist negatiivset keskkonnamõju arvestades asjaolu, et elamukrundid moodustatakse üldplaneeringujärgsele pere- ja ridaelamumaale. Jagamisel tekkiv teine krunt on ca 3% alla lubatud suuruse, mis ei ole oluline vahe ja ei tekita maastikule sobimatult tihedat hoonestust.

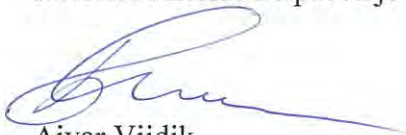
Maanteeamet on 14.11.2018 kirjaga nr 15-2/18/50261-2 andnud oma seisukohad Andro kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Keskkonnaamet on 14.11.2018 kirjaga nr 6-5/18/17360-2 andnud seisukoha Andro kinnistu detailplaneeringu algatamisele ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisele.

Võttes aluseks eeltoodu ja planeerimisseaduse § 74 lõike 8, § 77 lõiked 1, 4, 5 ja 6, § 142 lg 1 punkti 2, lõiked 2 ja 6 ning Hiiumaa Vallavolikogu 19.4.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“,

Hiiumaa Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Hiiumaa vallas Hellamaa külas Andro katastriüksuse detailplaneeringu koostamine, mis muudab osaliselt Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60 kehtestatud Pühalepa valla keskosa üldplaneeringut.

2. Kinnitada Andro katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 2).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pühalepa Osavalla Valitsus ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu.
4. Anda detailplaneeringu finantseerimise õigus huvitatud isikule.
5. Pühalepa osavalla vanemal sõlmida huvitatud isikuga detailplaneeringu finantseerimise õiguse üleandmiseks leping.
6. Mitte algetada Hellamaa külas Andro katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna 24.10.2018 koostatud eelhinnangu põhjal (lisa 1) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub ja Keskkonnaameti hinnangul tõenäoliselt eeldatavat olulist keskkonnamõju Andro kinnistu kaheks krundiks jagamisega ei kaasne ning seetõttu ei ole vajadust algetada täiemahulist keskkonnamõju strateegilist hindamist.
7. Avaldada detailplaneeringu algetamise teade 14 päeva jooksul algetamisest Ametlikes Teadaannetes ja Hiiumaa valla veebilehel, 30 päeva jooksul ajalehes Hiiu Leht ning esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes Hiiumaa Teataja.
8. Detailplaneeringu algetamisest teavitada 30 päeva jooksul algetamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
10. Otsuse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.



Aivar Viidik
vallavolikogu esimees

EELHINNANG
Hiiumaa vallas Hellamaa külas Andro kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Tempa

24. oktoobril 2018

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Vastavalt 11.10.2018 Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele kavandatakse Andro katastriüksusel (katastritunnus 63901:003:0228) muuta osaliselt Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60 kehtestatud Pühalepa valla keskosa üldplaneeringut, lubades Andro kinnistu osas määratud minimaalsest krundist (1,0 ha) väiksema elamukrundi moodustamist (ca 0,97 ha). Koostatava detailplaneeringuga jagatakse katastriüksus kaheks elamukrundiks, määratakse hoonestusala ning ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, lahendatakse juurdepääs krundile, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus ning määratakse haljatuse-, heakorra- ning keskkonnatingimused. Olemasolevatest hoonetest ja rajatistest säilitatakse kütusehoidla (EHR kood 115012515 ja tankla (220378866), kui meenutus olnud aegadest, kuid mitte endise kasutusotstarbega.

Andro katastriüksus asub Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud katastriüksus detailplaneeringu kohustusega väärtuslikul maastikul, pere- ja ridaelamumaal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha. Andro katastriüksuse suuruseks on 1,97 ha. Jagamisel tekkiv teine krunt on ca 3% alla lubatud suuruse, mis ei ole oluline vahe ja ei tekita maastikule sobimatult tihedat hoonestust. Katastriüksus on hoonestatud ja piirneb riigimaanteega (12104 Tempa-Suuresadama tee).

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 punktidele 1 ja 3 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata, kui objektiivse teabe põhjal ei ole välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile. Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 33 lõikes 5 toodud kriteeriumidest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

3. Eelhinnang

3.1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused, nagu maakasutus, alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime ning looduskeskkonna vastupanuvõime.

Hiiu maakonnaplaneeringu kohaselt asub kavandatava planeeringu ala Kuri-Hellamaa-Hagaste rannikumaastiku I klassi väärtuslikul maastikul. Ala on kirjeldatud järgmiselt: Ala hõlmab Kuri, Värssu, Puliste, Hagaste ja Hellamaa põliskülasid ning osa Tempa külast, samuti Hellamaa ja Rambisid. Tegemist on väga atraktiivse avatud rannikumaastikuga, kust piki rannikuäärset

kõrgemat seljandikku kulgevalt maanteelt avaneb kaunis merevaade, selliseid kohti Hiiumaa eriti rohkem polegi. Piirkond pakub huvi suvilaehituseks.

Kristiina Hellströmi poolt on 2002 aastal koostatud Kuri-Hellamaa-Hagaste piirkonna maastikuhoolduskava, kus häiriva maastikuelemendina on toodud Andro katastriüksusel paiknev bensiinijaam. Detailplaneeringuga kavandatakse kasutusest välja langenud ja maastikupilti häirivad endise kolhoosi tankla ehitised likvideerida ja asemele rajada piirkonda sobivad elamud koos abihoonetega. Kavas on säilitada ja abihoonena kasutusele võtta üks endine kütusehoidla ja säilitada ning korrastada tankla, kui turismiobjekt.

Kõlvikuliselt koosseisult on detailplaneeringualast enamuse (1,28 ha) looduslik rohumaa, 0,53 ha on muud maad ja 0,16 ha õuemaad. EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel on Andro katastriüksusel kaitstavaid loodusobjekte ei esine.

Piirkonna hoonestuse moodustavad suures osas aastaringsete elanike kodud. Planeeritaval alal kultuuripärandit ei esine ning intensiivset maakasutust ei toimu.

Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga.

3.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus, ning lähipiirkonna teised tegevused.

Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisade alusel ning lähtuvalt vallavalitsuse seisukohast, on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse ja hoonestusala määramine. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse uued eluhooned, mis ei erine tavapärastest eluhoonetest. Eeldatavalt jäätmete hulk võrreldes olemasolevaga situatsiooniga ei suurene, peamiselt tekib olmejäätmeid, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejatele.

3.3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn;

Uute elamukruntide lisamine olemasolevatele ei suurenda oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Endise tankla hooned kavandatakse enamuses likvideerida. Sellega ei suurendata oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ega lõhna. Tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.4. Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus.

Võimalus avariilukordade tekkeks on minimaalne: ehitiste lammutamise ja püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

3.5. kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele.

Hellamaa küla Andro katastriüksus ei paikne ühegi kaitse- ega hoiuala territooriumil. Lähipiirkonda jääb Väinamere hoiuala (ca 150 m kaugusel teisel pool riigimaanteed), kuid eeldatavalt ei mõjuta kavandatav tegevus nimetatud kaitstavat loodusobjekti.

3.6. käesoleva lõike punktides 1–4¹ nimetatuga kaasneva mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöörduvus, toime, kumulatiivsus ja piiriülene mõju ning mõju ilmnemise tõenäosus, eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Hoonete lammutamine ja püstitamine võib eelkõige mõjutada tegevusala keskkonda hoonestuse lähiümbruses, kuid selle mõju kaugemale ulatuda ei saa. Võimalik mõju on eelkõige ajutise iseloomuga ja arvestades tänapäevase tehnika võimalustest, suhteliselt väikese tõenäosusega. Piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

3.7. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeringuga kavandatakse lammutada endised tanklahooned ja rajada elamud koos abihoonetega, mis ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele ega keskkonnale. Ehitusperioodil on võimalik, et kinnitamata või paigaldamata ehitusmaterjal võib kukkuda ja kedagi vigastada, kuid taolise õnnetuse vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ja tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

Elamu ja abihoonete kasutamisel on õnnetuste tekkimise võimalus väike ning ei ole suurem tavapärasest.

4. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna elamukrundid moodustatakse üldplaneeringujärgsele pere- ja ridaelamumaale.

Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne Andro kinnistu detailplaneeringu ellurakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhinnangu koostas:

Mai Julge 463 6845

mai.julge@hiiumaa.ee

Hellamaa külas asuva Andro kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 11.10.2018)
- 1.2. Hiiu maakonnaplaneering
- 1.3. Pühalepa valla keskosa üldplaneering
- 1.4. Maanteeameti 14.11.2018 kiri nr 15-2/18/50261-2 „Seisukohtade väljastamine Hiiumaa Hellamaa küla Andro kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Andro katastriüksust (vt joonis 1).

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	63901:003:0228
Planeeritava katastriüksuse suurus	1,97 ha
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Kinnistusraamatu registriosa nr	1083833
Hoonestus	kütusehoidla (ehitisregistri kood 115012515), kütusehoidla (115012516), autokaalumaja (115012545), tsisternidealus (220378865), tankla (220378866)

Lähipiirkonnas kehtivad detailplaneeringud Hella, Hansuõue ja Uus-Kopli, Pärdi

Joonis 1 Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Maa-ameti ortofotot)



 Andro kinnistu detailplaneeringuala
Planeeringualale on olemasolev mahasõit 12104 Tempa-Suuresadama teelt.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine)

Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu järgi asub planeeringuala detailplaneeringu kohustusega alal, mille kasutusotstarve on pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Kuri-Hellamaa-Hagaste I klassi väärtuslikule maastikule.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): andmetel ei esine Andro kinnistul kaitstavaidloodusobjekte.

3. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu muutmine lubades Andro kinnistu osas määratud minimaalsest krundist (1,0 ha) väiksema elamukrundi moodustamist (ca 0,97 ha), katastriüksuse kaheks elamukrundiks jagamine, kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Andro katastriüksus kaheks elamukrundiks.

4.2. Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel arvestada Maanteeameti kirjas toodud lähteseisukohti.

4.3. Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- kõik ühel krundil paiknevad hooned projekteerida samase materjalikasutuse ja arhitektuurse joonega
- hoonestuse korruselisus on kuni 2, ehitiste suurim lubatud kõrgus 9,0 m
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale
- hoonete rekonstrueerimisel ja projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest.

Suurim lubatud ehitusalune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga

4.4. Liikluskorraldus määramine

Juurdepääs kruntidele lahendada vastavalt Maanteeameti kirjas toodule.

Krundile planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv.

4.5. Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Planeeritaval krundil ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldamine üldreeglina maa-aluste kaablitega.

Võrgupõhise tehnorajatiste planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt.

4.7. Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonda reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10. Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.11. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

Vajadusel koostada kitsenduste kaart

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1. Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Pühalepa Osavalla Valitus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lg 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine ja töövõtulepingu sõlmimine	november 2018
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	detsember 2018-juuni 2019
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine osavalla valitsusele ülevaatamiseks, eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	juuli-august 2019 (avalik väljapanek vähemalt 30 päeva)
Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega	september-oktoober 2019
Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavolikogu poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine	november 2019-veebruar 2020 (avalik väljapanek vähemalt 30 päeva)
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	märts 2020
Riigihalduse ministri poolne detailplaneeringu heakskiitmine	aprill-mai 2020
Planeeringu kehtestamine vallavolikogu poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid	juuni 2020

5.2. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- Seletuskiri
- Joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised). Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale. Detailplaanil määrata tehnovõrkude (elekter, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus
- Ruumiline illustratsioon (visualiseerin, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega)
- Lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)
- Üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek

5.3. Täiendavad uuringud

Algamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule. Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule.

5.5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Pühalepa Osavalla Valitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt või paber kandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile pyhalepa@hiiumaa.ee või pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

Detailplaneering kooskõlastatakse:

- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Maanteeameti Lääne regioon (12104 Tempa-Suuresadama tee)

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab riigihalduse minister.

5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavolikogule vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paber kandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga e-posti aadressile pyhalepa@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Vallamaja, Tempa küla, Pühalepa vald, Hiiumaa).

5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Hiiumaa Vallavolikogu poolt tuleb esitada Pühalepa Osavalla Valitsusele kaks paber kandjal toimikut, millest üks sisaldab ka digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas: Mai Julge 463 6845 mai.julge@hiiumaa.ee



Liili Eller
osavalla vanem
Hiiumaa Vallavalitsus
pyhalepa@hiiumaa.ee

Teie 24.10.2018 nr 8-4./65-2

Meie 14.11.2018 nr 6-5/18/17360-2

**Seisukoht Andro kinnistu detailplaneeringu
algatamisele ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmisele**

Austatud osavalla vanem

Esitasite Keskkonnaametile seisukoha andmiseks Hiiu maakonna Hiiumaa valla Pühalepa osavalla Hellamaa küla Andro kinnistu detailplaneeringu (katastritunnus 63901:003:0228, üldpind 1,97 ha, sihtotstarve tootmismaa; edaspidi ka planeering või DP) keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkuse kohta. Koos kirjaga esitasite Hiiumaa Vallavolikogu otsuse eelnõu detailplaneeringu algatamiseks, selle lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnangu.

Andro katastriüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60 kehtestatud Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud katastriüksus DP kohustusega väärtuslikul maastikul, pere- ja ridaelamumaal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha. DP-ga kavandatakse osaliselt muuta nimetatud üldplaneeringut, lubades Andro kinnistu osas määratud minimaalsest krundist (1,0 ha) väiksema elamukrundi moodustamist (ca 0,97 ha).

Planeeringu eesmärkideks on jagada katastriüksus kaheks elamukrundiks, määrata kruntidele hoonestusala ning ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, lahendada juurdepääs krundile, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus ning määrata haljastuse-, heakorra- ning keskkonnatingimused. Olemasolevatest hoonetest ja rajatistest soovitakse säilitada kütusehoidla (EHR kood 115012515 ja tankla (220378866) kui meenutus olnud aegadest, kuid seda mitte endise kasutusotstarbega. DP on üldplaneeringut muutev.

Keskkonnaamet annab KSH algatamise vajalikkuse kohta seisukoha Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 6 kohaselt tuleb antud paragrahvi lg-s 2 nimetatud juhtudel KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks sama paragrahvi lg 3 p-des 1 ja 2 ning lg-tes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Keskkonnaamet tutvunud DP materjalidega märgib järgmist.

Meile teadaolevalt ei jää Andro kinnistu ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndi territooriumile ega piirne ühegi kaitstava alaga ning kinnistul

ei leidu kaitsealuste liikide elupaiku. Seetõttu juhime tähelepanu, et antud kinnistu KSH eelhinnangu koostamise põhjus ei tulene KeHJS § 33 lg 1 p 4, vaid korrektne alus on KeHJS § 33 lg 2 p-d 1 ja 3 ja planeerimisseaduse § 142 lg 6, sest kavandatav DP on üldplaneeringut muutev. Samuti märgime, et KeHJS praegu kehtivas redaktsioonis on § 6 lg 3 kehtivuse kaotanud ([Kehtetu - RT I, 03.07.2017, 3 - jõust. 13.07.2017]).

Arvestades, et Andro kinnistu asub väljaspool kaitstavaid alasid ning sellel ei leidu kaitsealuste liikide elupaiku, ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul katastriüksuse kaheks elamukrundiks jagamisega tõenäoliselt eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning seetõttu ei ole vajadust alitada täiemahulist keskkonnamõju strateegilist hindamist. Samuti puuduvad Keskkonnaametil põhistatud vastuväited detailplaneeringu algatamiseks. Lõpliku kaalutletud otsuse KSH algatamise või algatamata jätmise kohta teeb KeHJS § 34 lg 2 alusel strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja ehk kohalik omavalitsus. Juhul, kui KSH algatatakse või jäetakse algatamata KeHJS § 33 lg 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral, lisatakse otsusele asjakohane põhjendus vastavalt KeHJS § 35 lg 3.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Padjus
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lääne regioon

Teadmiseks: Mai Julge, mai.julge@hiiumaa.ee.

Epp Kikas 452 7761 (keskkonnakorralduse spetsialist)
epp.kikas@keskkonnaamet.ee

Meeli Keskula 463 6832 (looduskasutuse spetsialist)
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee



MAANTEEAMET



Hiiumaa Vallavalitsus
pyhalepa@hiiumaa.ee
Keskväljak 5a
Hiiumaa vald, 92413, Kärkla, Hiiu
maakond

Teie 24.10.2018 nr 8-4./65-1

Meie 14.11.2018 nr 15-2/18/50261-2

Seisukohtade väljastamine Hiiumaa Hellamaa küla Andro kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

Olete küsinud Maanteeametilt seisukohti Hiiumaal Hellamaa külas Andro kinnistu (katastritunnus 63901:003:0228, tootmismaa) detailplaneeringu (edaspidi planeering) koostamiseks riigitee nr 12104 Tempa–Suuresadama km 2,12-2,46 kaitsevööndis. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on järgmised: katastriüksuse kaheks elamukrundiks jagamine, kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks.

1. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. EhS § 71 kohane teekaitsevöönd tuleb kanda planeeringu joonistele ja kirjeldada sellest tulenevaid piiranguid seletuskirjas.
2. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestusalad tuleb planeerida väljapoole riigitee kaitsevööndit, lähtudes riigitee vasaku külje elamute ehitusjoonest.
4. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Planeeringus käsitleda kavandatava tegevuse vastavust kõrgematele arengudokumentidele ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
6. Juurdepääs planeeringu alusel moodustatavatele maaüksustele lahendada ühe planeeritava või olemasoleva ristumiskoha kaudu.
7. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punktile 5.2.7 ning tabelitele 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

9. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. [määrusele nr 32](#) ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. [määruse nr 71](#) lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
10. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke ja nende kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui planeeritakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
11. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendusestevõime lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.
12. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada EhS § 72 lg 2 alusel enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
13. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
14. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab Maanteeamet nõuded projektile ja väljastab tee ehitusloa riigitee aluse maaüksuse piires.
15. Kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.
16. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesolevad seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Märgime, et oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

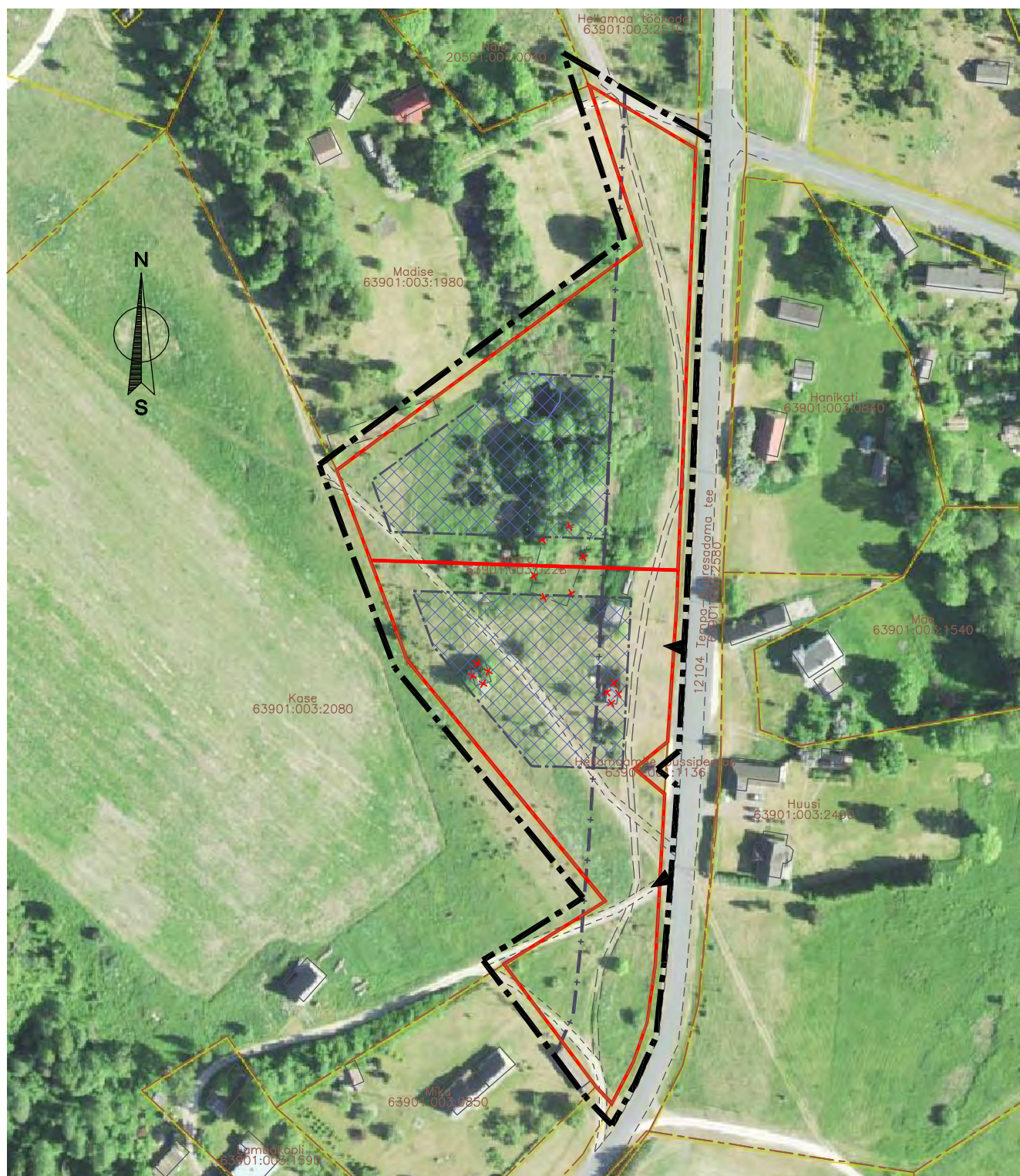
planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisa: Andro_DP_lahendusskeem

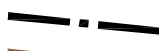
Marek Lind
54501752 Marek.Lind@mnt.ee

ANDRO KINNISTU LAHENDUSSKEEM

Hellamaa küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa
M 1:2000



TINGMÄRGID



PLANEERINGUALA VÄLISPIIR (Pindala ca 2,42 ha)



MAAKATASTRI JÄRGNE KATASTRIÜKSUSE PIIR



PLANEERITAVA KRUNDI PIIR



PLANEERITAV HOONESTUSALA



PLANEERITUD JUURDEPÄÄS MAAÜKSUSELE



MAANTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR
(laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m)

TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi DAGOpen OÜ			Isiku- või registrikood 10058058
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kärdla, Sadama tn, 15	Sihtnumber 92412	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 522 9032	e-post tiiu@dagopen.ee;info@dagopen.ee	
Kontaktisik	Nimi Teet Elstein		
	Telefon 463 2019	e-post teet@dagopen.ee	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Andro Hellamaa küla Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 63901:003:0228	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam KÄRDLA 35/10	Toitefiider VÄRSSO:KRD	Jaotusalajaam Hellamaa:(Hiiu)	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 25 A
------------------	---------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist, tellib Elektrilevi OÜ liitumiskilbi paigaldamise õhuliini masti.
--

KLIENDI TEGEVUSED

1. Andro kinnistu elektrivarustuseks planeerida liitumiskilp õhuliini masti nr. 6. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
4. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Saarte piirkonna võrguplaneerija poole (Mati Kütt, tel. 5086289, Mati.Kytt@elektrilevi.ee).
6. Detailplaneering koostööstada Elektrilevi OÜ- ga. Projektide koostööstamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-koostolastamine>
7. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
8. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi

Mati Kütt

Koostatud: 03.07.2019**Kehtib kuni:** 03.07.2021

4. KOOSKÕLASTUSED

4.1 KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIION	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					